

RAADSBESLUIT



De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2011;

gelet op afdeling 3.1 Wro

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze tegen het 'ontwerp bestemmingsplan Spijperstraat Opperstraat' ontvankelijk verklaren;
2. Besluiten dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan;
3. Instemmen met het 'zienswijzen verslag Bestemmingsplan Opperstraat';
4. Het bestemmingsplan Opperstraat (digitaal) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 24 februari 2011,

de griffier,

A. Koenen

de (wnd.) voorzitter,

P. Neeb

RAADSVOORSTEL



Raadsvergadering d.d.: 24 februari 2011

Agendanummer: 9

Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Opperstraat

Samenvatting

Voor de nieuwbouwwontwikkeling Opperstraat heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens de ter inzage legging zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het college heeft besloten het bestemmingsplan ongewijzigd aan de raad aan te bieden ter vaststelling.

Aanleiding

Door het college is op 3 november 2009 gekozen om een bestemmingsplan op te stellen voor het gebied Opperstraat. Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit voornemen gepubliceerd op 11 november 2009.

Op 16 februari 2010 heeft het college ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 18 februari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor een reactie. Direct omwonenden zijn hierbij separaat geïnformeerd over de ter inzage legging.

In totaal zijn er 10 reacties binnengekomen. Door het college is op 15 juni 2010 ingestemd met de beantwoording van de reacties. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 25 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn hierover wederom separaat geïnformeerd. Tijdens de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennotitie.

De beantwoording van de zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overwegingen

Voorontwerp bestemmingsplan

Om woningbouw mogelijk te maken is een stedenbouwkundige invulling gemaakt voor de locatie Opperstraat. De stedenbouwkundige invulling heeft geresulteerd in een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en opgestuurd naar o.a. de provincie en het waterschap in het kader van het vooroverleg. Tevens is inspraak geboden aan een ieder. Direct omwonenden zijn hierover separaat geïnformeerd.

Verdere procedure / uitvoering

Het bestemmingsplan na vaststelling door de raad digitaal waarmerken en digitaal publiceren. Daarnaast ook een analoge versie ter inzage leggen. Deze ter inzage legging publiceren in de Halderbergse Bode alsmede de Staatscourant.

Na vaststelling door de raad zal het digitale bestemmingsplan juridisch bindend zijn en zal tevens prevaleren bij strijd met een analoge versie.

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen tegen het 'ontwerp bestemmingsplan Opperstraat' ontvankelijk verklaren;
2. Besluiten dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan;
3. Instemmen met het 'zienswijzen verslag Bestemmingsplan Opperstraat';
4. Het bestemmingsplan Opperstraat (digitaal) vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:

Ter inzage:

- Inspraakverslag
- Zienswijzenverslag
- zienswijzen
- Bestemmingsplan Opperstraat

Zienswijzenverslag



Gemeente
Halderberge

Plan: Ontwerp Bestemmingsplan Opperstraat

Ter inzage: vanaf 25 november 2010 gedurende 6 weken

Aantal

zienswijzen: **2**

EMC namens dhr. L.W. van Veldhoven,

A.J.M. v.d. Maagdenberg (*mondeling*)

Wijzigingen

Bestemmings plan: *De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.*

L.W. van Veldhoven

d.d. 4 januari 2011

Samengevat: EMC geeft namens de heer van Veldhoven als reactie aan dat door de geplande afstand van de nieuw te realiseren woningen tov zijn woning niet wenselijk is. Hij vreest hierdoor verlies van privacy en woongenot.

Reactie gemeente (*nummering correspondeert met nummering op brief*)

(1)

Uw cliënt woont aan de Bovenstraat 66 te Hoeven, respectievelijk ten noordoosten van het door appellanten bestreden plan.

Achter de woning van uw cliënt kunnen volgens het bestemmingsplan maximaal 5 woningen gerealiseerd worden, met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter. De woningen worden op een minimale afstand van 20 meter van uw woning gesitueerd. Deze afstand is een redelijk normale afstand tussen woningen in stedelijk gebied.

De in het bestemmingsplan toegestane bebouwing zal leiden tot een beperkte aantasting van het woongenot en privacy. De ontwikkeling zal naar de mening van het gemeentebestuur geen sprake zijn van een onacceptabele inbreuk op het woongenot en de privacy.

(2)

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het niet wenselijk achterkantsituaties aan openbaar gebied te hebben bij de nieuwbouw. Ontsierende erfafscheidingen aan de achterzijde van percelen worden hiermee zoveel mogelijk voorkomen.

Eventueel andere alternatieven die tegemoet komen aan de wens van cliënt om niet direct grenzend aan zijn perceel nieuwe bouwkavels te situeren, stuiten allemaal op bovenstaande bezwaren.

Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen een goede stedenbouwkundige invulling betreft en daarmee dus niet in strijd is

met een goede ruimtelijke ordening.

(3)

Hiervoor wordt verwezen naar (2).

(4)

Op basis van de argumenten onder (2) betreft het plan reeds een goede stedenbouwkundige invulling en is daarmee dus niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het financiële argument om de verkaveling niet aan te passen aan de wensen van uw cliënt kan dan ook als extra argument gezien worden. Doch reeds op de eerder genoemde (ruimtelijke) argumenten kan niet tegemoet gekomen worden aan de wensen van cliënt.

(5)

De planschaderisicoanalyse zal worden toegezonden.

(6)

Op basis van huidige wetgeving kan reeds vergunningsvrij een erfafscheiding gerealiseerd worden. In het Besluit omgevingsrecht zijn hiervoor de kaders gegeven. In de Regels bij het bestemmingsplan onder 6.2.6 *'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde'* is hierbij aangesloten. Vanwege de mogelijkheid dat de erfafscheiding reeds vergunningsvrij gerealiseerd mag worden is het niet mogelijk dit verder in het bestemmingsplan te reguleren.

Privaatrechtelijk zal met de kopers van de aangrenzende percelen overeengekomen worden dat er een gezamenlijke uniforme erfafscheiding gerealiseerd gaat worden. Het is niet mogelijk om binnen het bestemmingsplan dit juridisch geregeld te krijgen.

Aanpassingen plan

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Dhr. A.J.M. v.d. Maagdenberg (Mondeling)

d.d. 3 januari 2011

Door dhr. A.J.M. v.d. Maagdenberg heeft mondeling een reactie gegeven op het plan. Hij verwijst hier mede naar correspondentie van dhr. Veraart van de toenmalige gemeente Hoeven, welke volgens hem nooit zijn beantwoord. In zijn reactie op het plan vraagt dhr v.d. Maagdenberg een bouwbestemming op het aangrenzende perceel van de ontwikkeling Opperstraat alsmede de aanleg van een erfafscheiding op de grens van zijn perceel.

Reactie gemeente

Bij de opstellen van het plan is als plangebied gekozen, die gronden welke reeds in eigendom zijn van de gemeente Halderberge. Hiervoor is een passende invulling gegeven. De door dhr. v.d. Maagdenberg gestelde reactie, heeft inhoudelijk geen betrekking op het plan dat ter inzage ligt.

Ten aanzien van de gewenste erfafscheiding kan op basis van huidige wetgeving reeds vergunningsvrij een erfafscheiding gerealiseerd worden. In het Besluit omgevingsrecht zijn

hiervoor de kaders gegeven. In de Regels bij het bestemmingsplan onder 6.2.6 *'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde'* is hierbij aangesloten.

Vanwege de mogelijkheid dat de erfafscheiding reeds vergunningsvrij gerealiseerd mag worden is het niet mogelijk dit verder in het bestemmingsplan te reguleren.

Privaatrechtelijk zal met de kopers van de aangrenzende percelen overeengekomen worden dat er een gezamenlijke uniforme erfafscheiding gerealiseerd gaat worden. Het is niet mogelijk om binnen het bestemmingsplan dit juridisch geregeld te krijgen.

Aanpassingen plan

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Inspraak verslag / vooroverleg ex art. 3.1.1 lid 1 Bro



Gemeente
Halderberge

Plan: Voorontwerp Bestemmingsplan Opperstraat

Ter inzage: Vanaf 18 februari 2010 t/m 31 maart 2010

Aantal

(vooroverleg) 10

reacties: provincie Noord-Brabant, Vrom-inspectie afd. zuid, N.V. Nederlandse Gasunie, ZLTO, Waterschap Brabantse Delta, Bosbad Hoeven b.v., v.d. Maagdenberg b.v., dhr. L.W. van Veldhoven, Hoeven 2000, A.J.M. v.d. Maagdenberg (mondeling)

Wijzigingen

Bestemmings
plan:

- *Beschrijving van het rood met groen-principe en hoe daarmee omgegaan wordt;*
- *Een onderbouwing vanuit de SER-ladder;*
- *De uitkomsten van het archeologisch vervolgonderzoek. Indien daar aanleiding toe is, de wijzigingen van het plan (ook eventueel in plankaart en regels)*

Reactie Provincie Noord-Brabant (Dhr. J. Verboom) d.d. 17 maart 2010

De provincie geeft aan dat uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Als uitbreiding onontkoombaar is, is de provincie van mening dat met inzet van het rood met groen-principe inzichtelijk gemaakt moet worden hoe de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Hierbij wordt ook de onderbouwing vanuit de SER-ladder (inbreiden en herstructureren versus uitbreiding) gemist.

Gelet op het ontbreken van de archeologisch vervolgonderzoeken kan door de provincie niet beoordeeld worden of er daadwerkelijk archeologische waarden worden verstoord.

Reactie gemeente

Momenteel is de gemeente Halderberge bezig met de uitwerking van een rood met groen-principe. Deze zal voor bestemmingsplan Opperstraat ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.

Samen met de (samenvatting van de) regeling rood met groen-principe zal een onderbouwing vanuit de SER-ladder opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het archeologische vervolgonderzoek zal opgenomen worden in het ontwerp-bestemmingsplan. Mocht het vervolgonderzoek aanleiding geven het plan aan te passen, zal dit verwoord worden in de toelichting en zijn vertaling in de plankaart en regels.

Aanpassingen plan

Gelet op het bovenstaande zal de toelichting aangevuld worden met het volgende:

- *Beschrijving van het rood met groen-principe en hoe daarmee omgegaan wordt;*
- *Een onderbouwing vanuit de SER-ladder;*
- *De uitkomsten van het archeologisch vervolgonderzoek. Indien daar aanleiding toe is, de wijzigingen van het plan (ook eventueel in plankaart en regels)*

Reactie VROM-inspectie (drs. W.H.K. Hoogenberk)	d.d. 29 maart 2010
--	---------------------------

Het plan geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

-

Aanpassingen plan

-

N.V. Nederlandse Gasunie (M. Belgharbi)	d.d. 17 februari 2010 per email
--	--

Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bijgelegen leiding van de Gasunie. Eventuele gasleidingen hebben geen invloed op de verder planontwikkeling.

Reactie gemeente

-

Aanpassingen plan

-

ZLTO (J. v.d. Aa)	d.d. 5 maart 2010
--------------------------	--------------------------

Het plan geeft de ZLTO geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente
-
Aanpassingen plan
-

Waterschap De Brabantse Delta (mevr. K. v.d. Knaap) d.d. 8 maart 2010

Vanwege het ontbreken van de waterparagraaf adviseert het waterschap negatief.

Reactie gemeente

Er zal een waterparagraaf opgesteld gaan worden. Deze zal alsnog separaat besproken worden met het waterschap.

Aanpassingen plan

Gelet op het bovenstaande zal de toelichting aangevuld worden met een waterparagraaf.

Bosbad Hoeven b.v. (dhr. C.F.J. Slager) d.d. 29 maart 2010

Door Bosbad Hoeven b.v. wordt aangegeven dat een westelijke uitbreiding van de kern Hoeven niet wenselijk voor de onderneming vanwege o.a.:

- de exploitatiemogelijkheden worden verder ingeperkt;
 - de aantrekkelijke overgangszone van recreatiegebied naar kern komt te verdwijnen;
- tevens wordt aangegeven dat:

- het woningmarktonderzoek 2008-2018 niet meer actueel is;
- dat het plan in strijd is met provinciaal beleid, specifiek verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan.

Reactie gemeente

In de reactie namens Bosbad Hoeven bv wordt uitgegaan van een ontwikkeling in westelijke richting vanaf de kern Hoeven. Echter betreft de ontwikkeling Opperstraat een uitbreiding in zuidelijke richting. Hiertoe worden zeker de exploitatiemogelijkheden van Bosbad Hoeven niet verder beperkt. Ook zijn er geen wijzigingen ten aanzien van de overgangszone tussen het recreatiegebied en de kern Hoeven.

Ten aanzien van de overige opmerkingen kan worden gesteld dat het woningmarktonderzoek zeer actueel is en dat de geschatte groei van de kern Hoeven met de ontwikkeling Opperstraat nog niet volledig aan tegemoet gekomen wordt. Van realisatie voor leegstand is derhalve geen sprake. Ook van strijdigheid met het provinciaal beleid is

geen sprake. Binnen de kern zijn (nagenoeg) alle inbreidingslocaties benut. Uitbreiding van de kern kan dan plaatsvinden op die locatie waar transformatie naar stedelijk gebied mogelijk is. conform provinciaal beleid is het gebied betreffende Opperstraat aangewezen als een gebied waar de transformatie afweegbaar is. Middels het bestemmingsplan word daar uitvoering aangegeven.

Aanpassingen plan

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

v.d. Maagdenberg b.v. (dhr. W.D.J.M. v.d. Maagdenberg)

d.d. 5 maart 2010

Door v.d. Maagdenberg b.v. wordt aangegeven tegen de inhoud van het bestemmingsplan te zijn. Tevens wordt gevraagd om een afschrift van het onderzoek omtrent milieuaspecten. Naar aanleiding van de reactie heeft een gesprek plaatsgevonden op 16 maart 2010 tussen de gemeente (T. Veraart & E. Wilmsen) en vertegenwoordiging van v.d. Maagdenberg b.v.

Hierbij is aangegeven bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling Opperstraat vanwege potentiële bezwaren tegen de bedrijfsvoering van toekomstige huiseigenaren. Ook is er de vrees dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Door v.d. Maagdenberg b.v. is 19 april 2010 nog een nadere reactie gegeven. Hierop is een reactie gegeven door Wematech. Deze is separaat toegevoegd.

Reactie gemeente

Het gevraagde onderzoek is per email d.d. 17 maart 2010 toegezonden.

Tijdens het gesprek van 16 maart 2010 is verder uitleg gegeven op het milieu-onderzoek, specifiek ten aanzien van het bedrijf v.d. Maagdenberg b.v. en de gevolgen voor de nieuwbouwwontwikkeling. In het onderzoek is rekening gehouden met het bedrijf en de daartoe behorende milieuzonering. Uit het onderzoek komt naar voren dat een betere ruimtelijke ordening voorgestaan wordt wanneer de nieuwe woning aan de Bovenstraat ten noorden van huisnummer 82 verder in noordelijke richting gesitueerd wordt.

De reeds bestaande woning Bovenstraat 82 zal maatgevend blijven voor het bedrijf v.d. Maagdenberg. De bedrijfsvoering wordt dan ook niet verder belemmerd.

Verder wordt voldaan aan de geldende milieuregelgeving.

Zie tevens de separate reactie door Wematech.

Aanpassingen plan

Het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Bovenstraat ten noorden van huisnummer 82 zal in noordelijke richting verplaatst worden. Dit zal aangepast worden op de plankaart.

De heer van Veldhoven geeft als reactie aan dat door de geplande afstand van de nieuw te realiseren woningen tov zijn woning niet wenselijk is. Hij vreest hierdoor verlies van privacy.

Tevens wordt gevreesd voor wateroverlast bij ophoging van het terrein.

De reactie van dhr. van Veldhoven is reeds mondeling toegelicht bij B. Brans en E. Wilmsen van de gemeente Halderberge.

Reactie gemeente

Bekeken is of de verkaveling op de reactie van dhr. van Veldhoven aangepast kan worden. De geschetste aanpassingen door dhr. v. Veldhoven leveren een ongewenste stedenbouwkundige invulling. Eventuele aanpassingen hebben tevens als gevolg dat minder vierkante meters grond uitgegeven kunnen worden. Hierdoor valt de opbrengt van plan Opperstraat ongeveer € 200.000,- lager uit.

Wel kan bekeken worden of er een eenduidige erfafscheiding tussen de percelen gerealiseerd kan worden. Hierdoor kan de privacy van dhr. v. Veldhoven gewaarborgd blijven.

Aanpassingen plan

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Bij de uitvoering zal bekeken worden of er eenduidige erfafscheiding gerealiseerd kan worden.

Door dhr. A. Wijnen is namens Hoeven 2000 een reactie gegeven op het plan. Volgens dhr. A. Wijnen wordt afgeweken van de eerdere ingediende motie met betrekking tot de locatie van het realiseren van een groen hart tegenover de ingang van de Kroonstede.

Reactie gemeente**Amendement fractie Hoeven 2000:**

Besluit: het college opdracht te geven tot de aanleg van een ' groen hart ' in de omgeving van het woonzorgcomplex in Hoeven en de kosten van ongeveer € 50.000,-- te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Het amendement gaat uit van de aanleg van een grootschalige groenvoorziening van ca. 2.000 m2 met wandelpaden en zitgelegenheden in Plan Opperstraat. Een en ander ter hoogte van de ingang van de Kroonstede.

Verkavelingsplan Plan Opperstraat.

Reactie cluster Groenvoorziening: in het Amendement wordt uitgegaan van de aanleg van een op zich zelfstaande grootschalige groenvoorziening volledig gericht op de Kroonestede. In het verkavelingsplan zien we de benodigde grond oppervlakte ten behoeve van de aanleg van deze grootschalige groenvoorziening ruimschoots terug. Echter het grote verschil is dat de gereserveerde grondoppervlaktes, in ruimtelijke zin, een ruimere functie hebben gekregen.

In eerste instantie de opdracht tot aanleg van een grootschalige groenvoorziening gericht op de bewoners van het woonzorgcomplex. Nu in het verkavelingsplan betreft het een aaneenschakeling van groen oppervlaktes, van de nodige omvang, gericht op een bredere gebruikersgroep. Zowel voor de bewoners van de nieuwe woonwijk als voor de bewoners van het woonzorgcomplex. Ontwerptechnisch gezien betreft het een groene invulling gekoppeld aan het element water.

Gezien vanaf de zijde van de Bovenstraat, een gereserveerde grondoppervlakte van ca. 2.450 m² (water & groen) die in verbinding staat met een brede groengordel (totaal ca. 2.750 m²). De ruimtelijke invulling biedt, naar onze mening, goede mogelijkheden voor de aanleg van groen, in combinatie met water, de aanleg van wandelpaden en zitgelegenheid. Echter er is geen sprake meer van de aanleg van een ' groen hart ' maar eerder sprake van de aanleg van een veel ruimere ' groene long '.

Aanpassingen plan

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Dhr. A.J.M. v.d. Maagdenberg (Mondeling)

d.d. 22 februari 2010

Door dhr. A.J.M. v.d. Maagdenberg heeft mondeling een reactie gegeven op het plan. Hij verwijst hier mede naar correspondentie van dhr. Veraart van de toenmalige gemeente Hoeven, welke volgens hem nooit zijn beantwoord. In zijn reactie op het plan vraagt dhr v.d. Maagdenberg een bouwbestemming op het aangrenzende perceel van de ontwikkeling Opperstraat.

Reactie gemeente

Bij de opstellen van het plan is als plangebied gekozen, die gronden welke reeds in eigendom zijn van de gemeente Halderberge. Hiervoor is een passende invulling gegeven. De door dhr. v.d. Maagdenberg gestelde reactie, heeft inhoudelijk geen betrekking op het plan dat ter inzage ligt. De reactie zal separaat worden beantwoord.

Aanpassingen plan

De reactie geeft (vooralsnog) geen aanleiding het plan aan te passen.